



## S.C. Oradea Transport Local S.A.

Oradea, str. Atelierelor nr. 12, cp 410542, jud. Bihor, România  
Tel: 0259-42.32.12; 45, 0359-80.85.01+04 Fax: 0259-42.60.10  
E-mail : secretariat@otlra.ro Web : www.otlra.ro  
CIF: RO 63483 Nr. Reg. Com.: J05/1/1991  
Cont: RO05 RNCB 0032 0464 9835 0001 B.C.R. Oradea  
SC OTL SA, este operator de date cu caracter personal, fiind înscrisă în  
registru de evidență a prelucrărilor de date cu caracter personal cu nr. 0006567 din 20.03.2012



Management  
System  
ISO 9001:2008  
ISO 14001:2004  
www.tuv.com  
ID 9105089343

Nr. 8566 din 23.06 2017

Aprobat,  
Director General  
ing. POP Viorel Mircea

OFICIUL JURIDIC  
MALITA MIHAELA  
CONSILIER JURIDIC  
SC OTL SA

*Malita*



### INSTRUCIUNI DE ORGANIZARE ȘI DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE CU STRIGARE

ÎNCHIRIERE LOCAȚII PENTRU  
AUTOMAT DE CAFEA

ORADEA 2017

*Instructiuni org  
licit. automa cafea*

## **CAP.1. INFORMAȚII SPECIFICE:**

### **1.1 Obiectul licitației publice:**

Închiriere locații pentru **automat de cafea**

### **1.2 Descriere:** - inchiriere locatie în următoarele puncte:

S1 - depou – 1 buc.

S2 - dispecerat – 1 buc.

Nufărul 1 – 1 buc.

**Locații pentru aparate:** secția 1 Tramvaie (S1) - locație în interiorul halei de reparații, secția 2 Autobuze (S2) - dispecerat – sediul central, 1 locație în afara Dispeceratului SC OTL SA și Autogara Nufărul (Nufărul 1), o locație în perimetrul clădirii Autogării Nufărul din Oradea.

- nu se acceptă alte destinații

- termen maxim de închiriere: 1 an

- plata chiriei va începe din momentul predării locației

**Prețul de pornire al licitației este de 300 lei (fără TVA) / lună/ locație, prin urmare prețul de pornire pentru totalul de locații este de 900 lei (fără TVA)/lună (300 lei, fără TVA X 3 locații = 900 lei, fără TVA/lună).**

**Pasul de licitare este de minim 10 de lei.**

### **1.3. Obligații generale:**

Locația închiriată nu se poate subînchiria, comoda, cesiona, etc. de către chiriaș.

Obținerea tuturor autorizațiilor specifice sunt responsabilitatea exclusivă a chiriașului.

Garanția de bună plată se va constitui în maxim 10 zile lucrătoare de la semnarea contractului și va fi în cuantum echivalent a două luni de chirie. În cazul în care nu se va constitui garanția de bună plată în termenul specificat, contractul se va anula.

Obligatoriu, prețul de vânzare a unui sortiment de cafea va fi de maxim 1 lei/porție. Modificările de preț vor trebui aprobate în scris de către conducerea SC OTL SA.

### **1.4 Organizatorul licitației:** S.C. Oradea Transport Local S.A.

Drept de administrare: S.C. Oradea Transport Local S.A.

Adresa: mun. Oradea, str. Atelierelor 12, jud. Bihor

Cod fiscal: RO 63483

Nr. telefon: 0259/42.32.12., Nr. fax: 0250/42.60.10

Condițiile de închiriere sunt prevăzute în prezentele instrucțiuni de organizare și desfășurare a procedurii de licitație.

## **CAP. 2. INFORMAȚII FINANCIARE**

Cheltuielile ocazionate cu elaborarea ofertei vor fi suportate de către ofertanți (persoane fizice autorizate sau persoane juridice, legal constituite)

## **CAP. 3. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE**

Nu se limitează numărul de participanți. Participarea la licitație este permisă ofertanților, persoane fizice autorizate sau persoanelor juridice române și străine, legal constituite, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- sunt înregistrați, ca persoane juridice, la Oficiul Registrul Comerțului și nu au înscrise mențiuni referitoare la falimente, condamnări, abuz de încredere, amenzi, abateri;

- nu au impozite și taxe neplătite la termenele legale de plată către bugetul local;

- nu au datorii (debite) față de S.C. OTL S.A. cu scadență la plată în luna anterioară licitației.

- participanții vor deține punct de lucru pe raza municipiului Oradea

## **CAP. 4. ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTEI**

**4.1.** Prin depunerea documentelor ofertantul își asumă răspunderea de a oferi prețul de pornire minim.

Oferta are caracter definitiv și obligatoriu asupra conținutului documentației pe toată perioada de valabilitate precizată.

Oferta este supusă clauzelor juridice înscrise în documentele care o alcătuiesc.

Depunerea documentelor reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a închiria spațiul în condițiile prevăzute în documentația de licitație și de a semna contractul de închiriere cu S.C.Oradea Transport Local S.A.

**4.2.** Oferta va conține:

**(1) Declarația de participare la licitație** (Anexa nr.2);

**(2) Fișa ofertantului** (Anexa nr.3) și documentele de constituire și funcționare ale firmei deținute de ofertant:

- **Certificat de Înregistrare Fiscală sau Codul Unic** (pentru persoanele juridice)

**(3) Certificat Constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului** prin care se atestă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, afacerile nu sunt administrate de un judecător sindic, nu face obiectul declarării în niciuna din stările menționate și nu a comis abuzuri, abateri sau altele asemenea, emis cu maxim 30 de zile înainte de data stabilită pentru deschiderea ofertelor.

Forma de prezentare a documentelor solicitate: original sau copie legalizată.

**(4) Declarație pe proprie răspundere privind datoriile față de S.C. Oradea Transport Local S.A.** Nu se acceptă ofertanți (participanți) care înregistrează datorii (debite) față de S.C.OTL S.A.

**(5) Ofertantul trebuie să prezinte documentul de plată a garanției pentru participare, în copie conform cu originalul.** Copia după chitanța sau OP privind plata garanției de participare va fi capsată la exteriorul plicului cuprinzând documentele de calificare.

**(6) Garanția de participare:**

6.1. Ofertantul trebuie să constituie garanția de participare în sumă de 300 de lei, cu o perioadă de valabilitate de 50 (cincizeci) de zile de la data deschiderii ofertelor;

6.2. Garanția de participare este necesară pentru a proteja organizatorul procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de închiriere;

6.3. Garanția de participare poate fi constituită prin Ordin de Plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO05RNCB0032046498350001, deschis la Banca Comercială Română, titular de cont, S.C. Oradea Transport Local S.A., cod fiscal RO 63483 sau depusă în numerar la casieria S.C. Oradea Transport Local S.A.;

6.4. Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției de participare vor fi respinse în cadrul ședinței de deschidere și returnate nedeschise;

6.5. Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția de participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când, acesta din urmă, se află în oricare din următoarele situații:

a). își retrace oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b). oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în termenul stabilit de către S.C. OTL S.A.;

c). în cazul în care ofertantul depune contestație și nu are câștig de cauză.

6.6. Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către autoritatea contractantă în cel mult 5

(cinci) zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de bună plată;

6.7. Garanția de participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului de depunere a eventualelor contestații (3 zile de la transmiterea adreselor de înștiințare privind rezultatul licitației), dar nu mai târziu de 3 (trei) zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei, la cererea în scris a ofertantului;

**(7) Dovada punctului de lucru pe raza municipiului Oradea.**

**4.3.** Oferta se va redacta în limba română și se va introduce în plic sigilat;

Oferta se va prezenta astfel: documentele de calificare, care se vor introduce în plic închis pe care se va înscrie:

I. Date referitoare la organizator:

- denumirea și adresa organizatorului  
- mențiunea: "Pentru participarea la licitația publică cu strigare – în vederea închirierii locații automate cafea"

- mențiunea "A nu se deschide înainte de data 06.07.2017, ora 12".

II. Date referitoare la ofertant:

- denumirea și adresa ofertantului, precum și numărul de telefon și adresa de e-mail

**4.4.** Documentele/certificatele emise de autorități se vor depune în original sau copii conforme cu originalul. **Nu se admite la licitație lipsa documentelor cerute prin caietul de sarcini.**

**4.5.** Nu se acceptă oferte care conțin corecturi (ștersături) sau alte înscrisuri.

## **CAP.5. TERMENUL LIMITĂ DE DEPUNERE A OFERTELOR**

**5.1** Depunerea ofertelor se va face la sediul organizatorului, str. Atelierelor 12, secretariat, până la data de 26.07.2017, ora 11.

Organizatorul licitației nu va accepta oferte după data și ora menționate. Ofertele primite cu întârziere vor fi returnate ofertantului.

## **CAP.6. DURATA DE VALABILITATE A OFERTELOR**

**6.1** Oferta este valabilă minim 50 (cincizeci) de zile de la data limită de depunere a ofertelor.

**6.2.** Ofertantul va înscrie data de valabilitate a ofertei în declarația de participare la licitație (Anexa nr.2)

**6.3.** Ofertantul va înscrie în declarația de participare la licitație spațiul pentru care licitează și destinația acestuia (Anexa nr.2)

## **CAP.7. DESCHIDEREA ȘI EVALUAREA OFERTELOR**

**7.1.** Ofertele se vor deschide în data de 06.07.2017, ora 12, la sediul organizatorului licitației, SC Oradea Transport Local SA, str. Atelierelor 12, în prezența comisiei de licitație și a reprezentanților împuterniciți ai ofertanților

**7.2.** Comisia de licitație va întocmi un proces-verbal de deschidere a ofertelor care urmează să fie semnat de către membrii comisiei și de reprezentanții ofertanților prezenți.

**7.3.** Comisia de licitație va proceda, în cadrul ședinței de evaluare, la analizarea în detaliu a ofertelor.

**7.4.** Comisia de licitație are dreptul de a respinge o ofertă în cazul în care aceasta nu respectă cerințele minime prevăzute în prezenta documentație.

**7.5. La data depunerii, ofertanții trebuie să introducă în plicurile sigilate documentele solicitate în instrucțiuni.** Lipsa acestora conduce la descalificarea ofertantului. În caz de neprezentare a unui document, nu este permisă completarea ulterioară, neprezentarea având ca efect descalificarea ofertantului.

## **CAP.8. ADJUDECAREA LICITAȚIEI ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI**

**8.1.** Ofertantul câștigător va fi acela care, în cadrul ședinței de negociere cu strigare, prezintă oferta financiară (chirie/automat/lună) cea mai mare, pornind de la prețul minim de pornire. Fiecare ofertant **are strict posibilitatea** de a majora prețul minim de pornire. Pasul de licitație va fi de minim 10 de lei.

**8.2.** Vor fi admiși la ședința de negociere cu strigare ofertanții (reprezentanții legali/împuterniciții) care au depus oferte conforme. Aceștia vor fi invitați la o anumită oră stabilită de către Conducerea SC OTL SA la licitația cu strigare. Fiecare participant are posibilitatea de a fi reprezentat de maxim 2 (două) persoane în cadrul ședinței de negociere cu strigare.

**8.3.** În cadrul ședinței de negociere cu strigare se va stabili câștigătorul.

**8.4.** Comisia va încheia un Proces-Verbal al Ședinței de Licitație cu Strigare prin care se va menționa câștigătorul licitației, în momentul încheierii acestei etape de negociere. În Procesul-Verbal al Ședinței de Licitație cu Strigare se vor menționa ultimele prețuri oferite de către fiecare participant. Ofertele prezentate în cadrul ședinței de negociere cu strigare vor fi valabile pe toată durata perioadei declarată în oferta inițială.

**8.5.** Organizatorul licitației va comunica tuturor ofertanților rezultatul aplicării procedurii în momentul adjudecării.

**8.6.** În cadrul ședinței de licitație cu strigare se va întocmi un proces-verbal, care va fi comunicat și ofertanților.

**8.7.** Comisia de Licitație, în situația în care ofertantul câștigător își retrage oferta înainte de încheierea contractului de închiriere, își rezervă dreptul de a reanaliza ofertele și de a declara câștigătoare oferta cu prețul chiriei cel mai mare, în ordinea descrescătoare a acestora.

## **CAP.9. ALTE INFORMAȚII**

**9.1.** Dreptul organizatorului de a anula aplicarea procedurii de licitație

Organizatorul licitației are dreptul de a anula procedura de licitație dacă:

a). au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare

b). circumstanțe excepționale afectează procedura de închiriere prin licitație sau este imposibilă încheierea contractului

În această situație, singura obligație a organizatorului este aceea de a restitui garanția de participare la licitație.

**9.2.** Caietul de sarcini și contractul anexat fac parte integrantă din prezenta documentație.

**9.3.** Contestațiile referitoare la actele, deciziile sau hotărârile emise de organizatorul licitației cu privire la derularea prezentei licitații pot fi depuse de către ofertanți la sediul organizatorului licitației.

Birou Achiziții  
MOGA Dalida



**OFERTANT**

---

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE  
*pentru închiriere locații automate de cafea*

Către, \_\_\_\_\_

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația \_\_\_\_\_ din data  
de \_\_\_\_\_

**Prin prezenta,**

Noi, \_\_\_\_\_

**(denumirea ofertantului)**

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația cu strigare pentru închiriere  
*locații automat de cafea* \_\_\_\_\_

în ședință publică la data \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_ de către SC OTL SA.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea sau încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de \_\_\_\_\_

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data \_\_\_\_\_

*Ofertant*

---

OFERTANT \_\_\_\_\_

## FIȘA OFERTANTULUI

*pentru închiriere locații automate de cafea*

1) \_\_\_\_\_ Ofertant

2) Sediul societății sau adresa \_\_\_\_\_

3) \_\_\_\_\_ Telefon \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ fax

4) Reprezentant legal \_\_\_\_\_

5) Funcția \_\_\_\_\_

6) Cod fiscal \_\_\_\_\_

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_

8) Nr. Cont \_\_\_\_\_

9) Banca \_\_\_\_\_

10) Capitalul social (mil. lei) \_\_\_\_\_

11) Cifra de afaceri (mil. lei)

12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul

\_\_\_\_\_

13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale \_\_\_\_\_

14) Email \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

Ofertant \_\_\_\_\_

MODEL

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE LOCAȚII AUTOMATE CAFEA  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

a) **SC Oradea Transport Local SA**, cu sediul în jud. Bihor, Oradea, str. Ateliereilor, nr.12, cp 410542, telefon: 0259/423245 și fax: 0259/4P4010, înmatriculată sub Nr. ORC: J05/1/1991, CUI: RO63483, cod IBAN: RO05 RNCB 0032 0464 9835 0001 la banca BCR Oradea, reprezentată prin ing. Pop Viorel Mircea având funcția de Director General și ec. Nica Romeo având funcția de Director Economic, în calitate de proprietar, pe de o parte

și  
b) **SC \_\_\_\_\_ SRL**, cu sediul în jud. \_\_\_\_\_, loc. \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, telefon: \_\_\_\_\_, înmatriculată sub nr. ORC: \_\_\_\_\_, CUI: RO \_\_\_\_\_, cod IBAN: \_\_\_\_\_, la banca \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_, având funcția de \_\_\_\_\_, în calitate de CHIRIAȘ, pe de altă parte.

În baza Adresei nr. \_\_\_\_\_, s-a încheiat prezentul contract de închiriere prin care părțile contractante au convenit de comun acord asupra următoarelor puncte:

**Art. 1 – Obiectul contractului**

(1) Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea unei locații pentru instalarea unui automat de cafea următoarele locații:

- 1 automat cafea dotat

(2) Destinația închiriere locații pentru instalare – automate cafea.

La încetarea contractului locația închiriată revine de plin drept, gratuit și liber de sarcini proprietarului.

**Art 2 – Durata contractului**

(1) Termenul pentru care se închiriaza locația este de \_\_\_\_ ani, începând cu data de \_\_\_\_\_, până la data de \_\_\_\_\_.

(2) Contractul de închiriere poate fi prelungit prin Act aditional, cu acordul părților.

**Art. 3 – Chiria**

(1) Pentru **folosința** locațiilor închiriate, chiriașul datorează proprietarului, lunar, chirie. Chiria lunară este de \_\_\_\_\_ lei (fără TVA)/automat,

(2) Chiria se datorează începând cu \_\_\_\_\_.

(3) Chiria datorată se va plăti până în 30 a lunii, pentru luna în curs, dată la care factura devine scadentă. În caz de neplată a chiriei la termenul arătat mai sus, se vor percepe majorări de întârziere, în cuantum de 1%/zi de întârziere.

(4) Proprietarul va emite facturile pentru chirie și utilități (cf art. 5, ali. 1 lit m), până la data de 05 a lunii pentru luna în curs și vor fi transmise chiriașului prin fax, urmând ca facturile în original să fie transmise prin poștă.

(5) Decontarea plății se va face prin conturile bancare specificate în facturile lunare emise de către proprietar.

(6) Neplata chiriei, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, timp de două luni consecutiv, duce la rezilierea contractului, prin denunțarea unilaterală de către proprietar și eliberarea locațiilor.

(7) Decontarea plății se va face prin conturile bancare specificate în factura lunară emisă de către proprietar.

(8) Modificările ce intervin, în raporturile contractuale, sub aspectul scopului închirierii, a suprafeței închiriate, etc. atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute la data acceptării în scris a acestora de către chiriaș.

(9) În caz de neprimire, la timp, a facturii, chiriașul îl va sesiza de urgență pe proprietar. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș la plata chiriei la termenele și valoarea stabilite prin prezentul contract

**Capitolul II. Drepturi și Obligații ale Părților**



#### **Art. 4 – Drepturi și obligații ale părților**

##### **(1) Chiriașul are următoarele drepturi:**

- a) de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, locațiile închiriate care fac obiectul contractului de închiriere, în limitele stabilite de legislația în vigoare.
- b) de a folosi locația închiriată, potrivit destinației și a obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract.

##### **(2) Proprietarul are următoarele drepturi:**

- a) de a inspecta locațiile și de a verifica respectarea obligațiilor asumate de chiriaș, fără o prealabilă notificare a acestuia. Astfel, proprietarul, are dreptul să verifice stadiul de realizare a investiției, modul cum este satisfăcut interesul public prin calitatea serviciilor asigurate și modul în care sunt respectate obligațiile asumate de chiriaș.
- b) de a modifica sau rezilia în mod unilateral contractul de închiriere din motive excepționale legate de interesul local.
- c) în cazul prelungirii duratei închirierii, proprietarul poate modifica chiria. Chiriașul acceptă modificarea de drept a chiriei, prin încheierea unui act adițional.
- d) de a rezilia unilateral contractul, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, cu preaviz de 15 zile calendaristice.

#### **Art. 5 – Obligațiile părților**

##### **(1) Chiriașul are următoarele obligații**

- a) să obțină toate autorizațiile necesare pentru a putea desfășura activitățile, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului și predarea spațiului liber de sarcini.
- b) să respecte limitele amplasamentului transmis în folosință.
- c) să realizeze investiția în conformitate cu locațiile stabilite de către proprietar.
- d) locațiile închiriate nu pot fi subînchiriate, comodate, concesionate, ipotecate, înstrăinate, etc. de către chiriaș.
- e) să obțină toate avizele și acordurile prevăzute de lege și normativele în vigoare pentru buna funcționare a destinației locației.
- f) să achite proprietarului chiria stabilită prin contract, în cuantumurile, prin modalitățile și la termenele stabilite prin prezentul contract.
- g) să constituie garanțiile de bună plată și bună execuție, în termen de 10 zile lucrătoare de la semnarea contractului.
- h) să notifice în scris proprietarul, în termen de 30 de zile, în cazul schimbării sediului, a reprezentantului legal.
- i) să notifice în scris proprietarul ori de câte ori există cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.
- j) la încetarea contractului din orice cauză, să predea locațiile proprietarului în deplină proprietate, liber de sarcini.
- k) să nu execute lucrări de construcție, sau alte lucrări care să ducă la modificarea locației fără autorizație de construcție și fără acordul scris al proprietarului.
- l) să își asume în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata închirierii.
- m) să achite lunar utilitățile aferente spațiului închiriat (apă, canalizare, energie electrică, salubritate, etc.), conform înțelegerii (contoare montate pe cheltuiala chiriașului sau plata în regim paușal), conform facturilor emise de către proprietar.

##### **(2) Obligațiile proprietarului**

- a) să predea locațiile, în starea tehnică în care se găsesc, la semnarea contractului.

- b) să confere chiriașului dreptul de folosință asupra locațiilor închiriate și să nu îl tulbure în exercitarea drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.
- c) să preia locațiile, la încetarea contractului, în baza unui proces verbal de predare – primire.

#### **Art. 6 – Răspunderea contractuală**

(1) Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, parte în culpă datorează celeilalte părți, după caz:

- a) majorări de întârziere
- b) daune interese

(2) Majorările de întârziere se datorează pentru neplata la termenele scadente sau cuantumurile stabilite, a chiriei sau indexării, precum și a despăgubirilor calculate în baza art. 7, alin (6) și (7) din prezentul contract.

(3) Daunele – interese reprezintă:

- a) paguba efectivă
- b) câștigul nerealizat

Constituie pagubă efectivă:

- a) contravaloarea distrugerilor pricinuite
- b) contravaloarea chiriei sau a indexării neachitate la termen

(4) Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate și comunicate potrivit legii, următoarele:

- a) forța majoră
- b) cazul fortuit
- c) starea de necesitate

Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

- a) lipsa capacității de plată
- b) falimentul

#### **ART. 7 – Modificarea, suspendarea și încetarea contractului**

(1) Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale, cu acordul părților.

(2) Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de art, 6, alin (4), la cererea expresă a părții care constată cauza care împiedică execuția contractului, formulată în condițiile legii.

(3) Suspendarea contractului nu operează în cazul în care la data producerii evenimentelor în cauză, chiriașul era în întârziere privind obligațiile contractuale.

(4) Contractul încetează, după caz, în una dintre următoarele situații:

- a) la expirarea duratei acestuia, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia.
- b) prin acordul părților.
- c) în cazul în care interesul local o impune.
- d) prin denunțarea unilaterală a contractului.
- e) alte situații prevăzute expres în lege

Pentru ocuparea locațiilor după expirarea contractului și neprelungirea acestuia, proprietarul va calcula despăgubiri.

(5) Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.

(6) Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către proprietar, prin simpla notificare a chiriașului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a acestuia și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) nu a constituit garanția de bună plată și cea de bună execuție, în termenul convenit la art. 10 din prezentul contract.

- b) nu și-a îndeplinit obligația de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de două luni consecutiv în cursul anului calendaristic. Această situație de încetare a contractului conduce la pierderea garanției de bună plată prevăzută în prezentu contract și la plata a 50% din valoarea chiriei indexate la zi, precum și la eliberarea spațiului comercial închiriat pe cale administrativă.
- c) în situația în care prin procedura de reorganizare judiciară sau faliment se înstrăinează locația închiriată.
- d) nu a îndeplinit oricare alte obligații prevăzute la art. 5, pct.1 din prezentul contract
- (7) Contractul se reziliază, prin denunțul unilateral de către chiriaș, cu prealabila notificare a proprietarului, comunicată cu 15 zile înainte, în situația în care chiriașul renunță la contract și predă locațiile libere de sarcini. În acest caz garanția de bună plată se va restitui chiriașului sau se va compensa cu suma datorată cu titlu de despăgubiri în temeiul prezentului articol, eventuala diferență pozitivă urmând a fi restituită chiriașului în termen de 30 zile de la încetarea contractului.
- (8) În alte situații decât cele prevăzute la alin. (6), denunțarea unilaterală a contractului are loc potrivit dreptului comun
- (9) La încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, chiriașul va preda locațiile închiriate proprietarului libere de sarcini, în baza unui proces verbal de predare-primire. Încetarea contractului va produce efecte cu data de 01 a lunii următoare predării spațiului comercial în baza procesului verbal de predare-primire. În situația în care chiriașul nu eliberează imobilu locațiile, proprietarul va proceda la notificarea chiriașului și la eliberarea pe cale administrativă a locațiilor închiriate cu încheierea procesului verbal de preluare a imobilului în lipsa chiriașului.
- (10) În situația neobținerii Autorizației de Amplasare și Funcționare în termenul prevăzut în contract sau în cazul în care investiția nu este finalizată în termenul stabilit prin aceasta, proprietarul poate proceda la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere. În această situație locațiile revin proprietarului, libere de sarcini, fără a mai fi nevoie de încheierea unui proces-verbal de predare-primire.
- (11) În cazul în care chiriașul dorește renunțarea la cel puțin una dintre locații, se reziliază contractul pentru toate locațiile închiriate.

#### **ART. 8 – Diferende, litigii**

- (1) În cazul neachitării la termen a obligațiilor contractuale, pentru recuperarea sumelor datorate se aplică prevederile Codului de Procedura Civilă.
- (2) Părțile vor încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice diferende ce s-ar ivi între ele, în legătură cu prezentul contract
- (3) În cazul în care părțile au efectuat procedura prealabilă judecătii prevăzută de alin. (2), dar nu au reușit soluționarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa instanțelor competente.
- (4) Litigiile dintre părți vor fi soluționate de către instanțele judecătorești competente de la sediul proprietarului.
- (5) În cazurile prevăzute la art. 7 alin (6) exceptând lit (i) din prezentul contract, evacuarea se face pe cale administrativă, prin somația de evacuare emisă de către proprietar.

#### **CAPITOLUL II - INVESTIȚII**

##### **ART. 9 – Execuția și recepția lucrărilor de investiții**

- (1) Investiția, în înțelesul prezentului contract, are următorul conținut:
- amplasare de automate de cafea în 1 locație, menționată mai sus.

- amplasarea automatelor de cafea se va face pe cheltuiala chiriei.
- (2) Obținerea avizelor definitive pentru funcționare cad în sarcina chiriașului
- (3) Orice modificări față de oferta tehnică se vor face cu acordul prealabil scris al proprietarului
- (4) Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente, obținerea acordurilor de branșare îl privesc pe chiriaș

### **CAPITOLUL III – GARANȚII**

#### **ART: 10 – Constituirea și utilizarea garanției**

##### **A) Garanția de bună execuție**

- (1) Garanția de bună execuție a investiției reprezintă o măsură asiguratorie pentru încheierea contractului în bune condiții.
- (2) Garanția de bună execuție se constituie în valoare de 200 lei, cu OP, în contul proprietarului, în termen de 10 zile lucrătoare de la semnarea prezentului contract.
- (3) Garanția de bună execuție se eliberează în termen de 15 zile de la data încheierii procesului verbal de predare/primire a spațiului închiriat de către chiriaș către proprietar, la încheierea contractului.

##### **B) Garanția de bună plată**

- (1) Garanția de bună plată se constituie în valoare de 700,00 lei (fără TVA) și reprezintă chiria aferentă pentru 2 luni.
- (2) Garanția de bună plată se constituie într-un cont special de garanții, deschis la bancă,, în favoarea proprietarului.
- (3) Garanția de bună plată se achită în termen de 10 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.
- (4) În cazul neconstituirii garanției de bună plată în termenul și în condițiile stabilite, proprietarul poate rezilia unilateral contractul sau poate solicita constituirea garanției prin instanță
- (5) Neconstituirea garanției de bună plată în termenul stabilit, conduce la actualizarea acesteia
- (6) Utilizarea garanției de bună plată de către proprietar se va face în următoarele condiții:
  - a) neplata la scadență a chiriei pe o perioadă de cel mult 2 (două) luni consecutive, sau 2 (două) luni considerate restante în cursul unui an calendaristic
  - b) neplata penalităților/majorărilor calculate pentru întârzierea plăților la chirie
  - c) alte situații în care chiriașul are calitatea de restanțier față de SC OTL SA.
- (10) În cazul utilizării garanției în condițiile menționate la art. 7, pct(6), lit. b), chiriașul are obligația ca în termen de 30 zile de la data comunicării acestei situații să reconstituie garanția de bună plată.
- (11) Restituirea garanției se face în următoarele situații:
  - a) contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute la art 7, pct (4) lit. a), b), c) din contract
  - b) în alte situații stabilite de comun acord cu proprietarul
  - c) în maxim 15 zile de la încetarea contractului, dacă chiriașul și-a achitat toate obligațiile la zi.

#### **ART. 11 – Dispoziții finale**

- (1) Plata chiriei nu exonerează chiriașul de obligația obținerii acordului de amplasare și funcționare.
- (2) Prezentul contract constituie titlu executoriu.
- (3) Constituie anexă la contract, Procesul-Verbal de Predare- Primire a locațiilor închiriate.

(4) Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, originale, câte un exemplar pentru fiecare parte.

(5) Prezentul contract conține \_\_\_\_\_ pagini.

**Proprietar**  
**SC Oradea Transport Local SA**

Director General  
ing. POP Viorel Mircea

Director Economic  
ec. NICA Romeo

Oficiul Juridic

**Chiriaș**  
**SC \_\_\_\_\_ SRL**

Administrator  
\_\_\_\_\_